

Tilstandsrapport

📍 Kleivveien 57A , 1356 BEKKESTUA

📖 BÆRUM kommune

gnr. 18, bnr. 100, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22030-26015

Referansenummer: AG6299

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over flere plan.

Saltak i trekonstruksjoner, takket med takstein.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig stående kledning med panel.
Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Elektrisk oppvarming, samt peis i stuen.

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen er målt til ca 12 m².

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> Underetasje -> Bad/vaskerom
Baderom fra 2023, i følge eier.
Skap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig over flere plan.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen som er opplyst av megler, er det kun vaskerommet i kjeller som er byggemeldt som rom for varig opphold.

Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver.

Soverom i kjeller ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er registrert takhøyder under 2,0 m i kjeller.

- Soverom ble på flere steder målt til ca 199 cm.

- Badetom ble målt til ca 198 cm.

Dette tilfredsstiller ikke minimumskrav til rom for varig opphold, heller ikke for eldre bygg. Rommene kan således ikke anses som godkjente oppholdsrom.

- Kjellerstue ble ved stikkprøvemåling målt til ca 200cm (godkjent).

KRAV:

Godkjent takhøyde i kjeller avhenger av om det er for varig opphold (stue, soverom) eller ikke-varig opphold (bod, vaskerom), og når boligen er bygget: For nye boliger (etter 2011) er kravet 2,4 m for varig opphold og 2,2 m for øvrige rom; for eldre bygg er kravene lavere (2,0 m for varig opphold), men man bør sikte mot 2,2 m (ikke-varig) eller 2,4 m (varig) for god bokvalitet.

Arealer

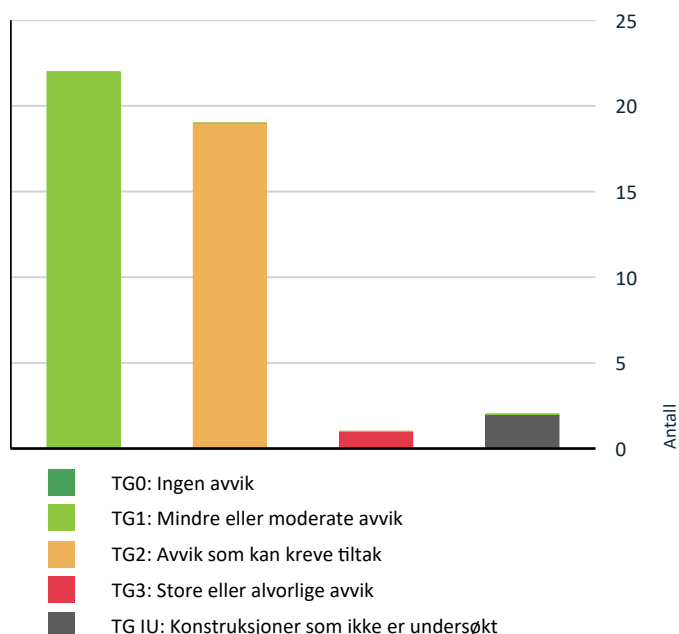
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

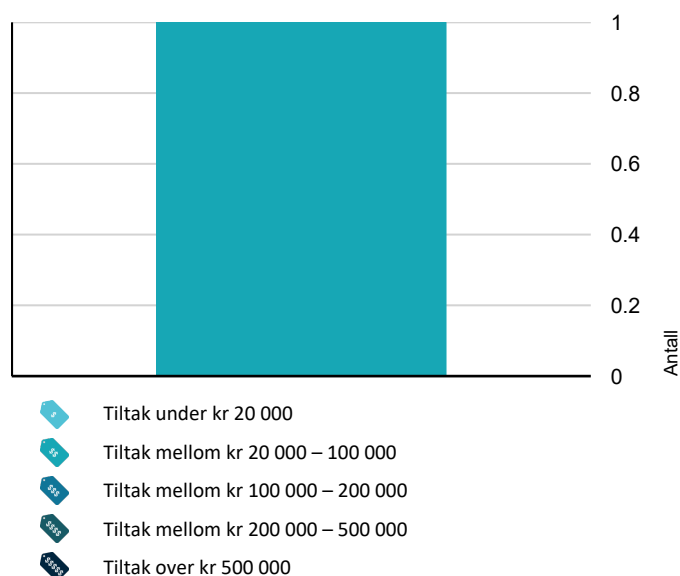
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befarings og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Oppstillingen er ikke uttømmende.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig over flere plan.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utekjeller [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Verandadør(er) & kjellerdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - fliser på kjøkken/entré [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
 - ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
-

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER FLERE PLAN.



Byggeår

1951

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon og taktekking) er inspisert fra bakkenivå. På befaringstidspunktet var taket snødekt, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av takflater, detaljer eller eventuelle avvik. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Eier opplyser:

"Taket er delvis tekket om i forbindelse med tilbygget i 2015.

Hele sørsiden av taket er lagt på nytt."

Denne delen av taket tildeles TG1.

Ved øvrig bygningsdelar legges byggeår til grunn i vurdering. I beskrivelsen av avvik nedenfor, tas det derfor stilling til resterende el av taket. Det opplyses også at det ved bygging av tilbygget, ble brukt opp igjen eldre takstein der det var hensiktsmessig da de var intakt.

Tilstandsgrad er derfor fastsatt utelukkende basert på alder iht NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

2) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av manglende vurdering:

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå, og snødekke medfører ytterligere begrensninger i muligheten til å vurdere takets tilstand. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Snødekke gjør det ikke mulig å avdekke eventuelle avvik. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert grunnet HMS.

1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen, øker sannsynligheten for slitasje og redusert funksjon over tid. Dette kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning dersom materialene svekkes, særlig ved værpåkjenninger.

Tiltak:

Taktekingen bør følges opp gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasje, bør utskifting av taktekingen

2)

Konsekvens:

Når undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, er det økt risiko for at materialene har redusert motstand mot fukt. Ved eventuelle lekkasjer i yttertaket kan undertaket i mindre grad fungere som en sikkerhetsbarriere, noe som kan føre til fuktpåvirkning av bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Ved fremtidig utskifting eller større vedlikehold av taktekingen bør undertaket åpnes og kontrolleres. Basert på tilstand bør undertaket enten beholdes, utbedres lokalt eller skiftes ut, slik at hele takkonstruksjonen får en dokumentert og funksjonell oppbygning i tråd med gjeldende TEK.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, kan snø og is rase ukontrollert ned ved værskitte. Dette kan innebære risiko for skade på personer eller bygningsdeler under takutspringet.

Tiltak:

Det kan vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater der ferdsel, adkomst eller opphold forekommer under taket.

Vedlikehold:

Takrenner, nedløp og beslag er spesielt utsatt for klimapåkjenninger gjennom året. De ulike årstidene medfører belastninger som krever regelmessig vedlikehold. For å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden til disse bygningsdelene, er det nødvendig å utføre jevnlig vedlikehold.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.

Utvendig stående kledning med panel.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjennning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1) Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

2) Stedvis noe værslitt panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Når det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, kan fukt bli stående i konstruksjonen over tid.

Dette kan redusere uttørking og øke risikoen for fuktrelaterte skader, som misfarging, råte eller redusert levetid på kledningen.

Tiltak:

Funksjonsforskriften virker likevel å være ivaretatt, da det ikke synlige tegn til unormale symptomer via en visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Dersom det skulle utvikles skader med tiden (ikke unormalt med tiden), anbefales å bedre lufting i nedre del av kledningen, slik at konstruksjonen får bedre mulighet for uttørking.

2)

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.



Værslitt panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er et uinnredet kaldloft med bærende trekonstruksjoner og synlig undertak av tre.

Det er pipe/skorstein som går gjennom loftet.

Loftet benyttes i hovedsak til lagring.

Det er lav takhøyde og begrenset fremkommelighet, og er derfor hovedsaklig innsisert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder og misfarging på pipe og tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Alder på undertaket og konstruksjonene stammer fra byggeår, og det kan derfor ikke fastslås når misfargingen har oppstått. Det ble foretatt fuktmåling på enkelte steder med pigg i treverk, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier på de stedene som var tilgjengelig fra loftstige.

Begrenset undersøkelse (NS 3600):

Undersøkelsen er gjennomført som visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler fra loftstige. Loftet har lav takhøyde, begrenset fremkommelighet og omfattende lagring, noe som har medført at deler av konstruksjonene, herunder undertak, yttertakets underside og enkelte overganger, ikke har vært mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

De observerte misfargingene gir usikkerhet knyttet til om det tidligere har vært fuktpåvirkning i området. Selv om det ikke er påvist forhøyede fuktverdier på tilgjengelige målepunkter, kan forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon ikke vurderes. Konstruksjonen er typisk for sin tid med tanke på byggeår. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp over tid med visuell kontroll. Dersom det oppstår nye misfarging, fuktmerker eller andre endringer, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidig takarbeid eller bedre tilgang til loftet anbefales kontroll av pipegjennomføring



TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med ulike produksjonsår. Enkelte er merket med 1983, 1993 & 2014. Enkelte har ikke merking.

PS:

Vinduer fra 2014 tildeles TG1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer. Det ble derimot registrert enkelte vinduer som subbet mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Vinduer som subber mot karm bør justeres.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør i treverk.
Døren er utstyrt med glassfelt.

Ved kjøkken:
Verandadør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Verandadør(er) & kjellerdør

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

Kjellerdør med treramme.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når dørene er over 30 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:

Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen er målt til ca 12 m².

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Verandaen var snødekt på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Når verandaen var snødekt på befaringstidspunktet, har det ikke vært mulig å inspisere alle overflater, detaljer og konstruksjonsdeler. Eventuelle skader, slitasje eller forhold som kan påvirke funksjon og tilstand, kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen er begrenset til synlige deler, og skjulte forhold kan forekomme uten at dette er avdekket ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i teglmurt rekkverk på veranda. Flere teglsteiner er sprukket, avskallet eller mangler helt, og det er stedvis åpne fuger med synlig nedbrutt materiale. Skadene fremstår som forenlige med langvarig fukt- og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skader i teglmurt rekkverk, med sprukne, avskallede og manglende teglsteiner samt åpne fuger, kan over tid føre til ytterligere nedbrytning. Dette kan gi redusert stabilitet i rekkverket og økt risiko for at løse deler faller ned, særlig ved fortsatt fukt- og frostpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadede partier ved utskifting av ødelagte teglsteiner og reparasjon av fuger, slik at rekkverket igjen fremstår stabilt og beskyttet mot videre fuktinntrengning.



Andre utvendige forhold

Bygningen stod ferdig i 1951, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse. Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Utekjeller

Boligen har utekjeller utenfor kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vanninntrengning fra omkringliggende terreng i utekjeller medfører økt fuktbelastning på konstruksjoner mot grunnen. Dette kan over tid føre til fuktskader, misfarging, lukt og redusert brukbarhet av rommet. Dersom forholdet vedvarer, kan også materialer og overflater brytes ned - spesielt de som ligger mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra terreng, for eksempel forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygget eller utvendig fuktsikring av konstruksjoner

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

1 TG1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på baderommene, entré og kjøkken.
Ellers heltregulv, laminat og behandlet betonggulv i kjeller.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på baderom.
Ellers glatte, malte veggflater, malt mur og panel.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

2.Etasje:

Takhøyden ble i gang v/trapp målt til ca. 2,49 m.

1.Etasje:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

Kjeller:

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2 m (1,99 på sov).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviseriper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Det er blant annet registrert sprekker i vegger i skap i kjellerstue. Avvikene er av estetisk karakter, og bruksfunksjonen er ikke påvirket. TG1 omfatter også "mindre avvik".

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerhull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



Kosmetiske sprekker



Kosmetiske sprekker

Overflater - fliser på kjøkken/entré

Flislagt gulv på kjøkken og i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under fliser.

Løse fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bom (hulrom) og løse fliser i kan gi redusert stabilitet i gulvoverflaten. Over tid kan flisene løsne ytterligere, sprekke eller gi ujevn gangflate, noe som kan påvirke både brukskvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å ta opp berørte fliser og kontrollere underlaget for tilstrekkelig heft og planhet. Underlaget bør utbedres ved behov før flisene legges på nytt med egnet lim og korrekt utførelse. Tiltaket kan utføres som en lokal reparasjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Gulv mot grunn i betong.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

2.Etasje:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet på et av soverommene.

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard på det andre soverommet (13 mm).

1.Etasje:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i stuen.

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i entré (3 mm).

Kjeller:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 10 mm over en lengde på 2 meter på soverom.

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i kjellerstuen.

Stedvis noe knirk.

Spesielt noe skjevheter i gulv rundt peis.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater.

For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av taksmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Eier opplyser at det ble foretatt kontroll av feier for ca et år siden, og at alt var i orden.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i rom i kjeller.

Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Videre kan slike konstruksjoner være uheldige med hensyn til risiko for kondens og fuktakkumulering inne i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne på soverom.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier, målt til ca. 20,1 vektprosent, hvilket ligger noe over normalt referansenivå.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, kan allerede muggsoppen være dannet.

Det ble ikke observert unormale avvik på synlige overflater eller panel på vegger i området på befaringstidspunktet.

For bygningens byggeår er det typisk at kapillærbrytende sjikt, eksempelvis plast mot byggegrunn, ikke er etablert, noe som kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er påvist forhøyede fuktverdier i utforet veggkonstruksjon i kjeller. Dette indikerer at veggen er utsatt for fuktpåvirkning, enten fra grunnen eller som følge av begrenset uttørking i konstruksjonen. I utforede vegger under terreng kan fukt bli liggende skjult over tid, noe som kan øke risikoen for kondens, lukt, soppvekst og nedbrytning av materialer. Skjulte skader kan ikke utelukkes basert på befaring og punktmåling alene.

Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

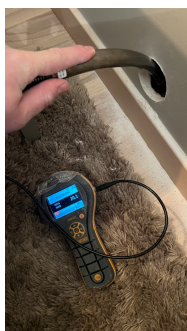
Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales, iht NS3600.

Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere vurdering av fuktforholdene, herunder årsak og omfang.

Tiltak kan innebære forbedring av drenering, redusert fuktbelastning mot grunnmur eller endring av veggoppbygging til en mer fuktsikker løsning.

Forholdet må ses i sammenheng med drenering og terrengfall fra bygningen.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder (med unntak av rekkverk).

Trappen i seg selv vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet med tanke på stabilitet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

PS:

Avvik vedørende rekkverk er kommentert under "Helse, miljø og sikkerhet" lenger ned i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte og malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

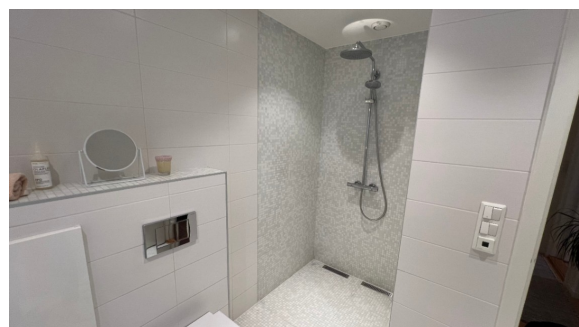
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fukttinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Vindu i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at vindu og tilhørende foring overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To stk sluk i dusjsonen.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Åpent dusjhjørne, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2015, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuksikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Tilstandsrapport

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:

Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i hjørnet av dusjsonen.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Åpent dusjhjørne, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil, samt tilluft via huller i dørrblad.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra 2023, i følge eier.

Det er fremlagt kvitteringer på arbeidet som ble utført.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Delvis flissatte vegg.
Ellers glatt, malt veggflate.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Sprekk i vegg på bad kan gi redusert tetthet i overflaten.

Det er ikke mulig å fastslå om evt tettesjiktet er påvirket basert på visuell observasjon alene.

Tiltak:

Sprekken bør utbedres slik at overflaten igjen fremstår tett og hel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befarings tidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da vegg i våtsone er mot yttervegg / soner som ikke er egnet for hullboring).

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.

Ingen unormale verdier ble registrert.

Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via downlights under overskap.

Glatt, malt vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/induksjonstopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Enkelte bruksmerker på innredning.

Normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i på bad/vaskerom i kjeller.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

1) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

1)

Konsekvens:

Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

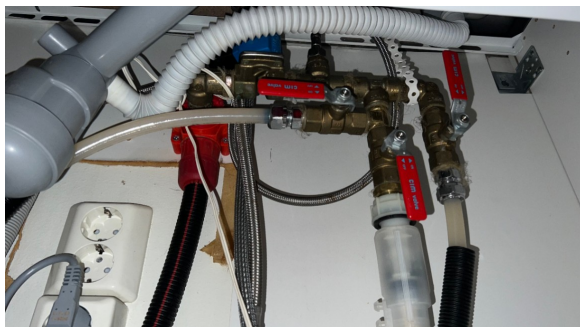
2)

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Avtrekk via ventiler.

Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når en bolig er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

TE 1 Varmtvannstank

VVB er lokalisert i vaskerom/kjeller.

Berederen er på ca 281L, og er i følge merkeskilt produsert i 2023.

Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



TE 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Eier opplyser:

"Innfelt takbelysning (LED spotter) i bad i 2. etasje kan feile/blinke uforutsigbart.

Utendørs belysning styres av dagslyssensor hvis brytere inne er slått på. Er brytere slått av vil ikke utendørs belysning komme automatisk på. Belysning i kjeller kan styres via PLEID app. Panelovner i hele huset kan styres via GLAMOX app."

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Ny kurs tik komfyr og komfyr vakt."

- Datert 15.01.2026

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

Eier opplyser derimot at det foreligger samsvarserklæringer på alt arbeid fra 2014 til nå, og at disse vil fremlegges ved salg.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja På det som er utført under nåværende eier. Ukjent hva som er utført tidligere.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det foreligger på deler av anlegget.

Danor Elektro la inn kontakt på egen kurs til komfyr og komfyrvakt, 9. januar 2026.

Alt arbeid fra 2014 er utført av sertifisert elektriker.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Ja utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger kun dokumentasjon en del av det elektriske anlegget.

Kosekvens:

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Tiltak:

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn (slik som f.eks. DLE).

PS:

Eier opplyser at alt elektrisk fra 2014 har samsvarserklæring, og at dette skal fremvises ved salg.
Undertegnende (takstmann) skal uavhengig av dette oppfordre kjøper til utvidet EL-kontroll da det ikke foreligger på signeringstidspunktet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Kun synlig dreneringspapp på deler av grunnmuren.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Drenering under bakkenivå er ikke inspisert eller funksjonstestet.

Dreneringens funksjon og levetid vil være avhengig av utførelse, terrengforhold, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer akutt svikt i dreneringsfunksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og har påvist begrenset effekt. Det er påvist forhøyde fuktverdier i kjeller (som tyder på begrenset effekt av drenering).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet og effekten vurderes som begrenset, øker risikoen for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng. Påvist fukt i rom under terreng indikerer at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og innvendige bygningsdeler. Kostander knyttet til utbedring må påberegnes for å tilfredstille funksjonskravene til byggverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere fornyelse eller utbedring av dreneringssystemet for å redusere fuktpåvirkning mot bygget. Tiltak bør sees i sammenheng med eventuell utvendig fuktsikring av grunnmur og terrengforhold, og utføres i henhold til gjeldende TEK.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser. Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad sett i forhold til alder og utførelse.

Som en terrengnær og utvendig konstruksjon er grunnmuren utsatt for fukt, snø og temperaturvariasjoner, og mindre overflatepreg vurderes som normalt forekommende over tid.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer "vesentlig funksjonssvikt" eller behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe avflassing av utvendig puss/maling.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Dette kommer til uttrykk gjennom mindre overflateavskallinger og misfarging ned mot terreng.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

For bygg fra denne perioden, hvor det normalt ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, kan fukt fra byggegrunn trekke opp i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til avflassing av puss/maling og misfarging ned mot terreng. De observerte overflateskadene vurderes å være forenlige med alder, naturlig slitasje og langvarig klimapåvirkning, og er vanlig for eldre grunnmurer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell oppfølging og vedlikehold av grunnmuren, herunder lokal utbedring av avskallet puss og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig.

Ved større rehabilitering kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrengforhold er ikke mulig å vurdere fullt ut grunnet snø på befaringstidspunktet.

Kosekvens av manglende vurdering:

Når terrengforholdene ikke lar seg fullt ut vurdere på grunn av snø på befaringstidspunktet, kan forhold som fall fra bygning, lokale forsenkninger og drenerende evne ikke bekreftes. Eventuelle forhold som kan påvirke avrenning av overflatevann og fuktbelastning mot bygget kan derfor ikke utelukkes.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggdiv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggdiv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, masstyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK - Radon

Konsekvens:

Når det ikke er foretatt radonmålinger og bygget heller ikke er utført med radonsperre, er det usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Eventuelt forhøyede verdier kan ikke utelukkes, og dette kan over tid ha helsemessig betydning for beboere.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i aktuelle oppholdsrom.

AVVIK - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller (fallhøyde over 50 cm)

Konsekvens:

Når det ikke er montert rekkverk på innvendig trapp med fallhøyde over 50 cm, foreligger det økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappen slik at sikkerheten ivaretas i henhold til gjeldende TEK.

Tiltaket bør gjennomføres snarest av hensyn til personsikkerhet.

AVVIK - Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er ikke brannhemmende gips mot nabo på loft.

Konsekvens:

Manglende brannhemmende kledning mot nabo på loft innebærer at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav. Dette kan medføre at brann og røyk kan spre seg raskere mellom boenheter ved en eventuell brann, noe som reduserer personsikkerheten og kan øke skadeomfanget.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende brannskille mot nabo ved bruk av brannhemmende materialer, for eksempel branngips

AVVIK - Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, samt rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens:

Når rekkverket på veranda og i utvendige trapper er lavere enn dagens krav, reduseres sikringen mot fall. HMS vurderes opp mot dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å tilpasse eller erstatte rekkverket slik at høyden tilfredsstiller dagens krav etter gjeldende TEK.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

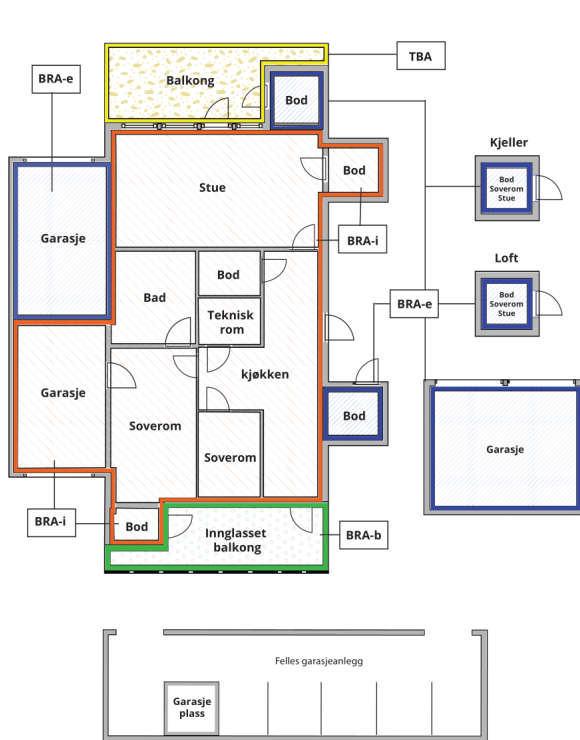
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig over flere plan.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	
1. Etasje	54			54	18
Underetasje	42			42	
SUM	141				18
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, tre soverom, bad		
1. Etasje	Entré, bad, stue/spisestue, kjøkken		
Underetasje	Bad/vaskerom, kjellerstue, soverom		

Kommentar

2.Etasje:

Gang, tre soverom og bad.

1.Etasje:

Entré, bad, gang og stue/kjøkken.

Kjeller:

Kjellerstue, soverom (opprinnelig bod), og bad.

Utgang fra stue til veranda.

Verandaen er målt til ca 12 m².

Utekjeller har et gulvareal på ca 11,5 m².

Arealet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 190 cm.

Veranda ved inngangsparti er målt til ca 3,5 m².

Trapp/platå ved hage er målt til ca 2,6 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Ihht. Seksjoneringsbegjæringen som er opplyst av megler, er det kun vaskerommet i kjeller som er byggemeldt som rom for varig opphold.
Originale byggetegninger er ikke mulig å oppdrive i kommunens arkiver.

Soverom i kjeller ikke er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er registrert takhøyder under 2,0 m i kjeller.

- Soverom ble på flere steder målt til ca 199 cm.

- Baderom ble målt til ca 198 cm.

Dette tilfredsstiller ikke minimumskrav til rom for varig opphold, heller ikke for eldre bygg. Rommene kan således ikke anses som godkjente oppholdsrom.

- Kjellerstue ble ved stikkprøvemåling målt til ca 200cm (godkjent).

KRAV:

Godkjent takhøyde i kjeller avhenger av om det er for varig opphold (stue, soverom) eller ikke-varig opphold (bod, vaskerom), og når boligen er bygget: For nye boliger (etter 2011) er kravet 2,4 m for varig opphold og 2,2 m for øvrige rom; for eldre bygg er kravene lavere (2,0 m for varig opphold), men man bør sikte mot 2,2 m (ikke-varig) eller 2,4 m (varig) for god bokvalitet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anne Birgitte Nilssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	18	100		35	33200 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Kleivveien 57A

Hjemmelshaver

Nilssen Anne Birgitte, Gewirtz Jonathan Michael

Kommentar

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger svært rolig til i et meget barnevennlig boområde som er utbygget med småhus. Det er kort vei til Bekkestua sentrum med alle typer forretninger, hyggelige spisesteder, bibliotek mm. Kort og trygg vei til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. God kommunikasjon til Oslo og Sandvika.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Hagen er flat, solrik og opparbeidet med plen, busker og trær.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Del av tomannsbolig feltoppført ca 1951.
Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel.
Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form og med to ark. Tekket med betongtakstein.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.